



DRAGØR
KOMMUNE

Forslag til Lokalplan 78

for Madsens Krog



16. maj 2019 og teknisk opdatering 11. januar 2022

INDHOLD

INDLEDNING	side 3
REDEGØRELSE	side 4
Lokalplanens baggrund	
Planens område og indhold	
Planens forhold til anden planlægning mv.	
Planens retsvirkninger	
LOKALPLANBESTEMMELSER	side 13
VEDTAGELSESPÅTEGNING	side 18
OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE	side 18
BILAG	side 19
1: Områdets anvendelse	
2: Bebyggelsens placering	
3: Veje, stier og ubebyggede arealer	
4: Skure	
5: Miljøscreening	

Forslag til Lokalplan 78 er udarbejdet af
Center for Plan, Teknik og Erhverv, Dragør Kommune

Indledning

Om lokalplaners indhold og udarbejdelse

En lokalplan fastlægger de fremtidige fysiske forhold inden for et afgrænset lokalt område. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsens art, omfang, placering og udformning samt om vej- og stiforhold og ubebyggede arealers fremtræden og indretning mv.

I følge planloven skal der udarbejdes en lokalplan før der gennemføres for eksempel større bygge- og anlægsarbejder.

En lokalplan består af to dele: en planredegørelse og selve lokalplanbestemmelserne med bilag.

Planredegørelsen beskriver bl.a. baggrunden for lokalplanen, de eksisterende forhold i området og sammenfatter indholdet i og intentionerne med selve planen.

Planredegørelsen, som primært har til formål at orientere om lokalplanens forudsætninger og hensigter, må ikke bruges direkte som grundlag for regulering, men kan anvendes til at sætte retning for fortolkning af de enkelte bestemmelser.

Lokalplanbestemmelserne, som består af et tekstafsnit med kortbilag og evt. illustrationer, udgør det juridiske dokument, der efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse angiver bindende forskrifter for grundejere og panthavere m.fl.

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et udarbejdet forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om bl.a. indsigelsesfrist.

Efter vedtagelsen skal lokalplanen bekendtgøres offentligt. Denne bekendtgørelse skal samtidig oplyse om klagemuligheder.

Planens retsvirkninger indebærer, at der ikke må etableres forhold i strid med planen.

Planredegørelse

Lokalplanens baggrund

Madsens Krog udgør en vigtig del af havnelivet på Dragør Havn. Her er langt de fleste af søsportsklubberne i Dragør Kommune placeret. I området ligger i dag Dragør Strandjægerforening, Dragør Motorbådsclub, Dragør Dykkerklub, Roklubben, Dragør Kajakklub og Dragør Sejlklub.

Lokalplanen skal tilvejebringe muligheder for udvidelse og renovering af klubfaciliteterne i området.

Kommunalbestyrelsen ønsker, at Dragør Havn forbliver en aktiv havn med et levende havnemiljø. De nuværende aktiviteter i området er med til at understøtte dette ønske, og på den baggrund har Kommunalbestyrelsen besluttet at udarbejde denne lokalplan, som giver mulighed for udvidelse af klubbernes faciliteter ud fra en samlet plan.

Beslutningen indebærer herudover, at en del af området som i dag ligger i landzone, overføres til byzone.

Endelig fastlægger lokalplanen en række bestemmelser, som skal sikre de bevaringsværdige bygninger i lokalplanens områder.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter Madsens Krog som udgør landarealet ved Dragør havns nordre mole. Lokalplanområdet udgøres af ejendommen matr.nr. 339, 364a samt del af 362g og del af 7000 at, alle af Dragør By, Dragør.



Lokalplanens område ligger nord for den gamle Havn, på kortet markeret med sort streg

This aerial photograph shows a residential neighborhood with individual lots outlined in red. Each lot is labeled with a black number. A large lot in the center-right is highlighted with a thick black border. Within this large lot, a smaller rectangular area is outlined in red and labeled with the number 339. Other visible lot numbers include 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Forarealet til nordre mole var middelalderens oprindelige landingsplads, og dermed byens første havn. Midt i 1970'erne blev området udvidet på søterritoriet mod nord med ca. 1900 m² til det omfang området har i dag. Den gamle kystlinje kan svagt opleves, idet der enkelte steder i området er et mindre terrænspring mellem det oprindelige og opfyldte areal.



5

Bebyggelsen består af 3 historiske huse mod syd, og en række skure til både og søsportsfaciliteter samt en pumpestation mod nord. Bebyggelsen er placeret som vist på kortet nedenfor:



1. "Kolerahuset" ca. fra 1700, senere Nordre Smedje, hvor Dragør Kajakklub i dag holder til.
2. "Tolderhuset" fra 1831, oprindelig tolderbolig, hvor flere søsportsklubber i dag holder til.
3. "Greisens Pakhus" fra 1863, som i dag udgør klubhus for Dragør Sejlklub. En del af bygningen anvendes til restaurant tilknyttet sejlklubben.
4. Skure til søsportsfaciliteter
5. Pumpestation - i den mest nordlige del af området.

Bygning 1, "Kolerahuset" / Nordre Smedje er en fredet bygning. Bygning 1, 2, og 3 er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen



1. "Kolerahuset"/Nordre Smedje



2. "Tolderhuset"



3. "Greisens Pakhus"

I lokalplanområdet sydvestlige hjørne er et grønt areal med bænke, træer og en mindesten. Herfra løber Strandstien, som forbinder Dragør Havn med Dragør Nordstrand.

Trafikbetjening med bil sker fra Strandliniens mole syd for lokalplanområdet. På Strandliniens mole er der oplag af både om vinteren samt mulighed for af- og pålæsning fra bil. Strandlinien er en del af promenaden til Nordre Mole.



*Områdets sydvestlige hjørne med mindestenen, hvorfra Strandstien starter.
Til venstre for Strandstien ligger Dragør by med boliger og butikker.*

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som har til formål at fastholde Madsens Krog som en aktiv del af havnemiljøet med offentlig adgang. I lokalplanen fastlægges områdets anvendelse derfor til havnerelaterede fritids- og erhvervsformål. Lokalplanen åbner samtidig mulighed for, at der kan ske en udvidelse af fritidsfaciliteterne i form af nye skure i tilknytning til de eksisterende bådeskure mod nord.

For at sikre kig til kysten, udsigt fra Strandstien samt for at fastholde offentlig adgang til vandet fastlægger lokalplanen en byggelinje mod nord, som går vinkelret fra nordsiden af de eksisterende bådeskure langs Strandstien. Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der skal sikres passage mellem bygningerne.

Lokalplanen udlægger skurenes placering gennem et byggefelt, og fastsætter, at der maksimalt må opføres 65m² i byggefeltet, hvilket er mindre end selve byggefeltet giver plads til. Skurene må højst opføres i en højde på 4,5 m og skal fremstå som sorte eller sortimprægnede træskure. Hensigten med bestemmelser om placering og ydre fremtræden for nye skure

er, at de skal underlægge sig den eksisterende karakter i området og de historiske bygninger.

Lokalplanen udpeger "Kolerahuset" / Nordre Smedje, "Tolderhuset" og "Greisens Pakhus"/Dragør Sejlklub som bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om de bevaringsværdige bygninger, herunder at de ikke må nedrives eller ombygges uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Herudover fastsætter lokalplanen bestemmelser om, hvordan bygningerne ved om- og tilbygning skal udformes, fx i forhold til tagdækning, facader, materialer, vinduer og døre samt kvist og ovenlys. F.eks., for at sikre de ubrudte tagflader, må der ikke udføres kviste og ovenlys udover eksisterende på bygning 1. og 2, jf. kortbilag 1.

Lokalplanen fastlægger adgang til området fra Strandlinjen, og fastholder Strandlinjens stiforløb gennem området. Herudover fastlægger lokalplanen passage gennem området. Det offentlige grønne område fastholdes som grønt område.



Illustrationen ovenfor viser i skitseret form eksempler på, hvordan nye skure (orange) kan placeres i området ifølge lokalplanen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan

Kommuneplan 2009 udgør, sammen med Kommuneplan-revisionerne 2013 og 2017, kommunens overordnede plangrundlag.

I den gældende Kommuneplan fastlægges bl.a. følgende rammebestemmelser for indholdet i lokalplaner for området (enkeltområde 1.09):

- Anvendelsen fastlægges til erhvervsmæssige og fritidsmæssige havneformål,
- Der må ikke opføres boliger,
- De særlige kulturhistoriske træk skal fastholdes, herunder de historiske bygninger og træk af de historiske moler,
- Den historiske bebyggelse skal bevares og bygningsændringer skal respektere byggeskikken for Dragør gamle bydel,
- Der må kun opføres ny bebyggelse og anlæg i form af skure, tekniske installationer og lign., der funktionelt og arkitektonisk kan indpasses i respekt for det bestående miljø og den historiske bebyggelse.
- Områdets grønne arealer skal friholdes for bebyggelse og anlæg.
- Havnearealer fremkommet ved opfyldning i søterritoriet skal ved lokalplanlægning overføres fra landzone til byzone.

Kommuneplanen indeholder tillige en række retningslinjer for planlægningen på havneområdet, hvor bl.a. Sejlklubbens bygning – Greisens Pakhus, Tolderhuset og Kolerahuset udpeges som bevaringsværdige, og hvor følgende angives: *"Ny bebyggelse i tilknytning til de fredede bygninger eller i deres umiddelbare nærområde, i form af skure o. lign, bør begrænses mest muligt og i øvrigt tilpasses og underordnes den fredede bebyggelse."*

Kommuneplanen indeholder følgende målsætninger for Madsens Krog: *"De særlige værdier – de historiske huse samt det friholdte areal foran den gamle kystlinje i Madsens Krog skal bevares og understøttes. Mulig fortætning af bygningsmassen skal primært ske på nordsiden af de historiske bygninger og syd for den gamle kystlinje. Offentligheden skal have adgang til friarealerne i Madsens Krog. Madsens Krog er i dag hjemsted for de fleste af Dragørs søsportsklubber og tilfører liv til havnen og byen."*

	Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.
Byplanvedtægt nr. 7	Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 7 for et område i Dragør kommunes østlige del Dragør gl. Havn, vedtaget 18.11.1970. Byplanvedtægten gælder for hele havnen. Dele af byplanvedtægt nr. 7 er indarbejdet i nærværende lokalplan.
	Vedtagelse af Lokalplan 78 indebærer ophævelse af Byplanvedtægt nr. 7, for lokalplanens område.
Naturbeskyttelsesloven	Området er ikke omfattet af beskyttelse i henhold til naturbeskyttelsesloven.
Naturfredning	Lokalplanområdet er ikke omfattet af naturfredning.
Kystnærhedszone	Som langt den største del af Dragør Kommune er også nærværende lokalplanområde beliggende i planlovens såkaldte "kystnærhedszone" (i en afstand af 3 km fra kysten), i henhold til planlovens § 5 a, stk. 4. For en kystnær del af byzonen, foreskriver § 11f stk. 4, at der ved indpasning af ny bebyggelser bl.a. tages hensyn til den kystlandskabelige helhed samt til naturinteresserne på de omgivende arealer. Varetagelsen af disse hensyn skal bl.a. inddrage bygningernes højde. Planlovens § 16 stk. 5 forskriver, at der for bebyggelser og anlæg skal redegøres for deres eventuelle visuelle påvirkning, og såfremt de afviger væsentlig for de eksisterende bygninger i området, skal der gives en begrundelse herfor. Forslag til Lokalplan 78 åbner mulighed for en udvidelse af søsportsforeningernes bygninger i samme højde som eksisterende. Der er tale om en mindre udvidelse mod nord, som er trukket tilbage fra strandlinjen med henblik på at sikre kig til kysten, udsigt fra Strandstien samt offentlighedens adgang. Det vurderes, at denne udvidelse kun vil påvirke den kystlandskabelige helhed i ubetydelig grad.
Museumsloven	Hvis der under et jordarbejde inden for lokalplanområdet findes fortidsminder vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27. Jordarbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.
Varmeforsyning	For lokalplanområdet gælder, at den valgte varmeforsyningsform skal være i overensstemmelse med Dragør Kommunes gældende varmeplan. Kommuneplanen henstiller

desuden til, at ny bebyggelse skal søges opført som lavenergibebyggelse, defineret i forhold til gældende bygningsreglement.

Spildevandsplan	Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2004 – 2016 for Dragør Kommune
Miljøscreening	Der er foretaget en indledende screening for at afklare, om der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplan 78 i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer", jf. lovbek. nr. 1976 af 27. oktober 2021. Det vurderes, at der ikke skal foretages særskilt miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Begrundelsen er, at lokalplanforslaget ikke vurderes at have væsentlig indvirkning på det eksisterende miljø i forhold til de hidtil gældende planer.
Højtlandsbeskyttelse	Lokalplanområdet ligger kystnært i kote 1,1-1,5 m DVR 90 og er udpeget i kommunens Risikostyringsplan 2021 som et område, som kan blive udsat for oversvømmelse. Med henvisning til ændring af planloven, jf. lov nr. 62 af 30. januar 2018 om forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion, skal bemærkes, at nærværende lokalplan ikke omfatter byudvikling, særlige tekniske anlæg eller ændret anvendelse, jf. ændringslovens pkt. 8.
Kultur- og Fritidspolitik 2017-2020	Forslaget understøtter hensigterne i kommunens Kultur- og Fritidspolitik 2017-2020 under fokusområdet <i>"Aktivt liv – i frihed og fællesskab"</i> .
Arkitekturpolitik	I arkitekturpolitikken beskrives hvordan <i>"Dragør Havn står over for store forandringer. Her er det vigtigt, at der både er plads til det nye og anderledes, samtidig med at havnens kvaliteter og kulturhistoriske værdier bevares."</i> Lokalplan 78 søger at balancere dette hensyn til moderne udvikling i respekt for kulturarven.

Lokalplanens retsvirkninger

Fremtidig anvendelse	Med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. planlovens § 18.
Eksisterende anvendelse	Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
Dispensation	Kommunalbestyrelsen kan i følge planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil det er offentliggjort, at lokalplanforslaget er endelig vedtaget, må de ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Der gælder i henhold til lov om planlægning § 17, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, til den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, dog højst 1 år.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 78

I henhold til Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

§ 1.

Lokalplanens formål

1.1

Lokalplan 78 har til formål,

- at fastlægge områdets anvendelse til fritidsmæssige og erhvervsmæssige havneformål
- at styrke et aktivt fritidsliv omkring havnen ved at muliggøre opførelse af nye skure til havnerelaterede fritidsformål,
- at fastlægge rammer for placering og omfang af ny bebyggelse, under hensyntagen til områdets karakter af offentligt tilgængeligt, aktivt fritids- og havneområde, bebyggelsens arkitektur og kulturhistorie, samt
- at udpege områdets bevaringsværdige bebyggelse og fastholde den lokale byggeskik for de fredede og bevaringsværdige bygninger.¹

¹ Med hensyn til beskrivelse af den lokale byggeskik henvises til den bevarende Lokalplan 25 for Dragør gamle bydel. Bygning nr. 1 ("Kolerahuset"/Nordre Smedje) er en fredet bygning.

§ 2.

Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter matr.nr. 339, del af matr.nr. 362g, 364a, samt del af 7000 at, alle af Dragør By, Dragør.

2.2

Med vedtagelse af denne lokalplan overføres det på bilag 1 med skravering viste område fra landzone til byzone.

§ 3.

Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til havnerelaterede fritidsformål som fx klubfaciliteter til søsportsklubber, roklubber og lign., samt til offentligt tilgængeligt rekreativt område.

3.2

Herudover må der på matr. 339 "Greisens Pakhus" indrettes erhverv i form af café eller restaurant i tilknytning til bygningens havnerelaterede aktiviteter.

3.3 Det på kortbilag 1 viste "Tolderhuset" må ud over havnerelaterede fritidsformål anvendes til offentlige fællesmødelokaler, klubfaciliteter, udstillinger, undervisningslokaler, kulturhus og lign.

3.4 Der må inden for området tillades opførelse af tekniske anlæg til nærområdets forsyning, og disse skal følge bestemmelser i afsnit 5.

§ 4.

Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Al bebyggelse skal placeres syd for den på kortbilag 2 viste byggelinje og inden for byggefeltene ².

4.2 Den eksisterende bebyggelse må kun udvides inden for byggefelt F.

4.3 I byggefelt A og B må bebyggelsen opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage. I alle øvrige byggefelte må bebyggelsen kun opføres i 1 etage.

4.4 Inden for byggefelt A, B, C og E må bebyggelsens højde ikke overstige 7,5 m fra niveauplan fastsat af kommunen til tagets rygning.
Højden fra niveauplan til udvendig skæring mellem ydervæg og tagflade må højst være 3,5 m.

4.5 For byggefelt D, G og F må bygningshøjden ikke overstige 4,50 m fra niveauplan til tagets rygning, som vist på bilag 4.

Facadehøjde må ikke overstige 2,40 m målt fra niveauplan til udvendig skæring mellem ydervæg og tagflade.
Bredden på den enkelte bygning må ikke overstige 5,00 m.

Bygninger kan sammenbygges, når tagfladen fremstår som sammenbyggede skure med separate sadeltage.
Retningen på rygningen skal være vinkelret på byggelinjen, som vist på bilag 4.

4.6 Bebyggelsen i byggefelt F må højst udgøre 65 m², udover eksisterende bebyggelse.

² Ved udnyttelse af byggefeltene i planen skal bygningsreglementets brandkrav iagttages.

§ 5.

Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bebyggelsens ydre fremtræden på bevaringsværdige og fredede bygninger i byggefelt A, B og C på kortbilag 2 skal udføres som angivet i afsnit 6 om bevaring af bebyggelse.
- 5.2 Tage på murede bygninger skal udføres med ligesidigt sadeltag uden trempel og valm. Taghældningen skal være mellem 45 og 55 grader. Undtaget heraf er pumpestationen i byggefelt E og "Nordre Smedje" i byggefelt C, hvor vamlet tag kan tillades.
- 5.3 Tage på murede bygninger skal dækkes med traditionelle uglaserede røde vingetegl af traditionelt middelformat.
- 5.4 Tage på øvrige bebyggelse, skure og lign. skal udføres uden valm og må kun opføres med sadeltag med ligesidigt tagfald med hældning mellem 30° og 45°, tækket med sort tagpap med listedækning. Mindre overdækninger og sidebygninger under 10 m² må dog opføres med tag med ensidigt tagfald, tækket med sort tagpap.
- 5.5 Skure, udhuse og mindre tilbygninger hertil må kun fremstå med træbeklædning af brædder med en maksimal bredde på 15 cm pr bræt, fx som "en på to" beklædning. Skure skal stryges med dækkende sort farve, sort tjære eller anden sort imprægneringsvæske.

§ 6.

Bevaring af bebyggelse

For de på bilag 1 markerede bevaringsværdige bygninger nr. 1 ("Kolerahuset"/Nordre Smedje), nr. 2 ("Tolderhuset") og nr. 3 ("Greisens Pakhus") gælder følgende:

- 6.1 Bebyggelsen må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse³.
- 6.2 Om- og tilbygninger, ændring af tagdækning, facadematerialer og -farver, samt isætning af nye eller udskiftning af eksisterende vinduer og døre, kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 6.3 Facader og gavlmure skal opføres som murværk i tegl med tyndpudsbehandling, og skal fremtræde som kalket med farvepigment lysgul okker. Facademures afslutning ved tagfod skal udføres med muret gesims eller sugfjæl. Gesims og sugfjæl skal fremtræde hvidkalket og sokler skal fremtræde sorte.
- 6.4 Tagmateriale skal være røde vingetagsten af tegl. Ved tagfod skal udføres opskalkning af de 2-3 nederste tagstensrækker.

- 6.6 Der må ikke udføres kviste og ovenlys på de bevaringsværdige bygninger nr. 1 og nr. 2 udover allerede eksisterende.
- 6.7 Vinduer og døre skal respektere bygningens traditionelle fagdeling og udføres i træ med undtagelse af eventuelle branddøre. Vinduer skal udføres med sidehængte rammer opdelt med vandrette slanke sprosser i de udvendige rammer med undtagelse af tagvinduer. Isoleringsruder må kun udføres indvendigt koblete til forrammer eller som særskilt forsats.
- 6.8 Skorstene må kun fjernes efter særlig tilladelse. Skorstenspiber skal mures i tegl med traditionel fod og krone, og skal overfladebehandles som ydervægge.
- 6.9 Eksisterende knoldebro langs sokkel på den bevaringsværdige bebyggelse skal bevares og må kun fjernes med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

³ Bygning nr. 1 ("Kolerahuset"/Nordre Smedje) er en fredet bygning.

§ 7.

Ubebyggede arealer, belysning og hegning

- 7.1 Det på kortbilag 3 viste offentlige grønne areal fastholdes som grønt areal med træbeplantning.
- 7.2 Udendørs oplag som ikke omfatter både og kajakker må kun finde sted inden for dertil indrettede og hegnede arealer syd for den på kortbilag 2 viste byggelinje.
- 7.3 Hegn må ikke overstige 1,50 m. Hegn må kun opføres som levende hegn eller som plankeværk med brædder, strøget med dækkende sort farve, sort tjære eller anden sort imprægneringsvæske. Hegn omkring restauration i tilknytning til "Greisens Pakhus", må dog opføres med glas.
- 7.4 Inden for det på kortbilag 3 med skravering viste område, skal belægninger etableres som knoldebro, grus, asfalt eller græs.
- 7.5 Terrænregulering må højst udgøre +/-30 cm. Undtaget heraf er terrænregulering i forbindelse med etablering af højvandsbeskyttelse.
- 7.6 Terrænregulering ud mod Strandstien skal kantes med eller etableres som stendiger med kampesten, med græs eller beplantning.
- 7.7 Udendørs belysning må ikke ved blænding være til gene for omgivelserne.

§ 8.

Skiltning og reklamering

- 8.1 Skiltning må kun ske i forbindelse med henvisning eller navne på firmaer eller klubber.
- Skilte må højst have et omfang på ½m x 2m og skal tilpasses bygningens arkitektur, proportioner og fagdeling.
- Skilte med lyseffekt må kun opsættes på matr. 339. Lysskilte må ikke udføres med blinkende lys eller som lysende plader.
- 8.2 Skilte på bevaringsværdige bygninger må kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.3 Der må ikke opsættes permanente eller midlertidige reklamer, med undtagelse af annoncering af klubbernes arrangementer.

§ 9.

Vejforhold, stier og parkering

- 9.1 Lokalplanområdet udlægges til fodgængerområde med offentlig adgang.
- 9.2 Vejadgang til området skal ske fra Strandlinien, via den eksisterende brandvej, vist med pil på kortbilag 3. Brandvejen fastholdes i en bredde på mindst 3 m. Adgang for køretøjer må kun ske i forbindelse med drift.
- 9.3 Den eksisterende sti, Strandstien, fastholdes i sit nuværende udlæg som vist på bilag 3. De på kortbilag 3 viste passager skal friholdes som stier med kig mellem bebyggelsen.

§ 10.

Udstykninger

- 10.1 Området må udstykkes efter Kommunalbestyrelsens godkendelse og der må ske arealoverførsel mellem eksisterende matrikler og vejskel.

§ 11

Ophævelse af Byplanvedtægt nr. 7

- 11.1 Byplanvedtægt nr. 7 for et område i Dragør Kommunes østlige del, vedtaget d. 18. november 1970 ophæves for de ejendomme eller dele heraf, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 78 er endeligt vedtaget af Dragør Kommunalbestyrelse den dd.mm.åååå i henhold til planlovens § 27.

Kenneth Gøtterup

/

Mads Leth Petersen

Borgmester

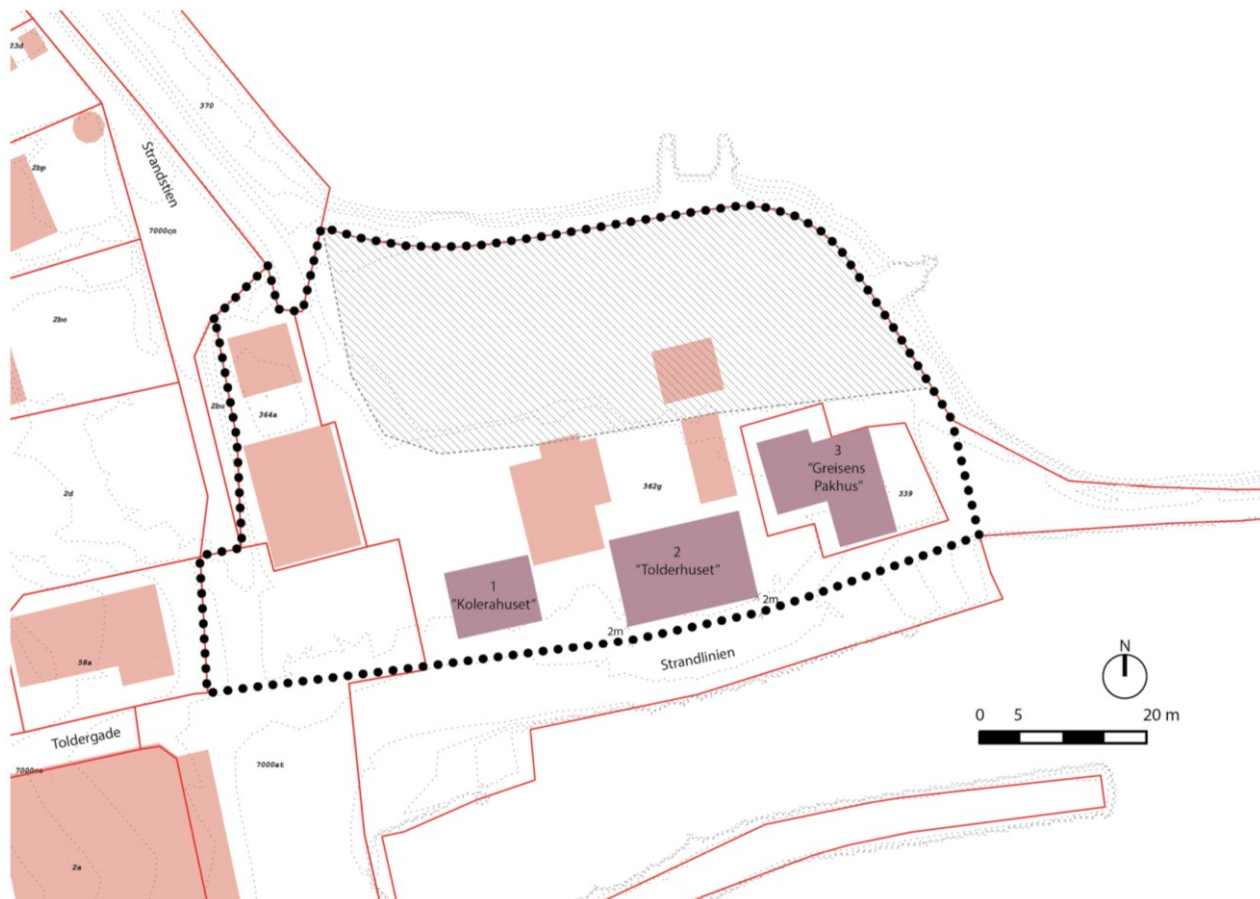
Direktør

Offentlig bekendtgørelse

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort d. dd.mm.åååå, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Bilag 1

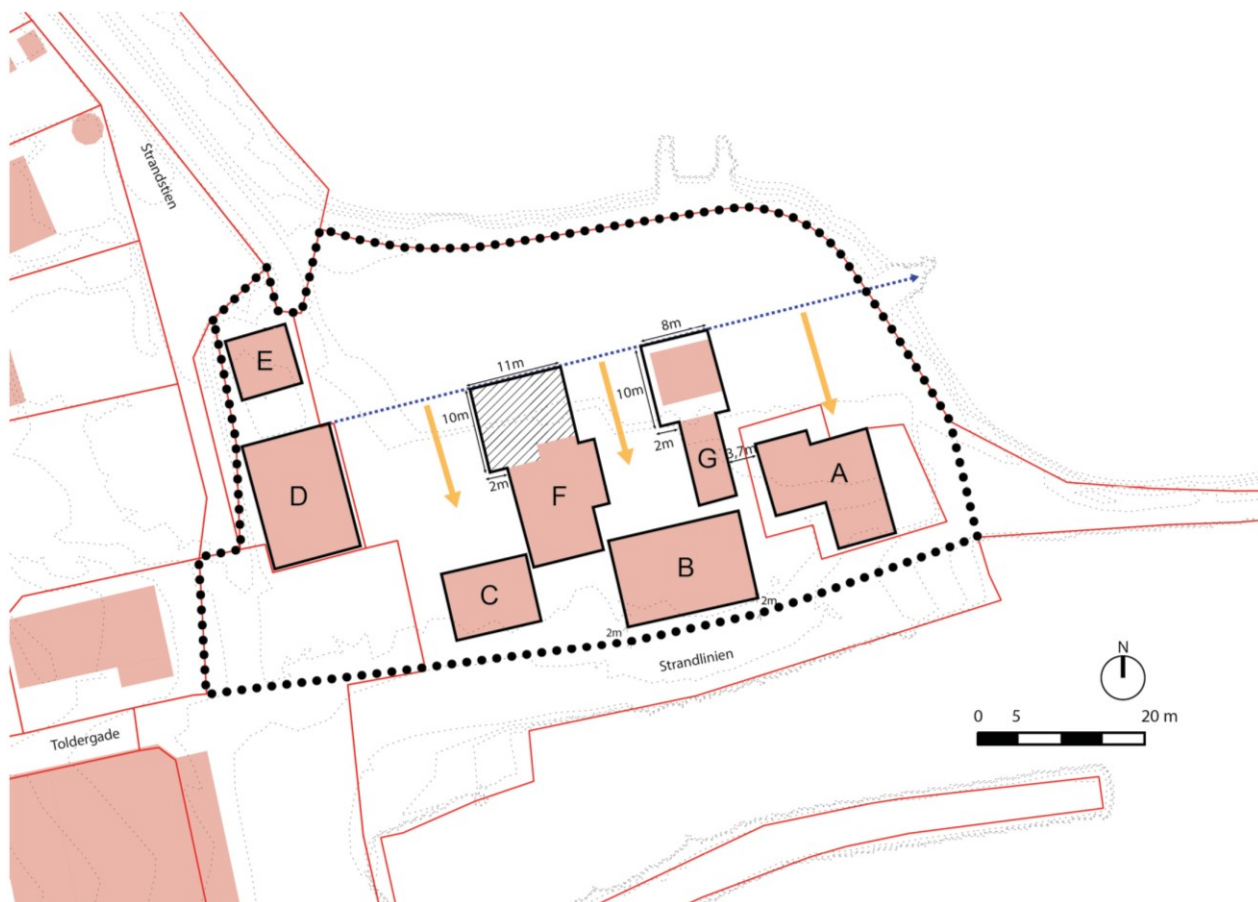
Områdets anvendelse



- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Bevaringsværdig bygning
- ▨ Område som overgår til byzone

Bilag 2

Bebyggelsens placering



- Lokalplanens afgrænsning
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- /// Udvidelsesmulighed for skure
- Byggelinje mod nord
- Kig til bebyggelse
- Matrikelskel

Bilag 3

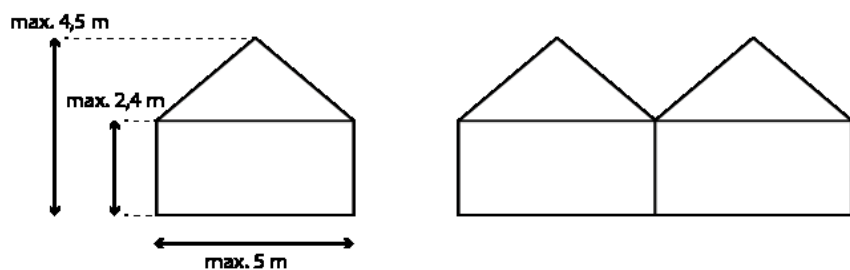
Veje, stier og ubebyggede arealer



- Lokalplanens afgrænsning
- Bygning
- /// Område med særlige krav til belægning
- Offentligt grønt område
- Passage/kig
- ➡ Vejadgang/brandvej
- ➡ Strandstien
- ➡ Stiadgang
- Matrikelskel

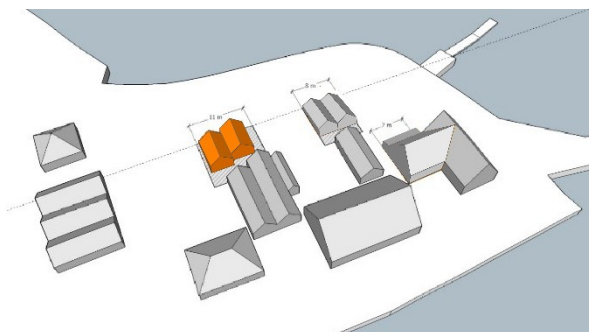
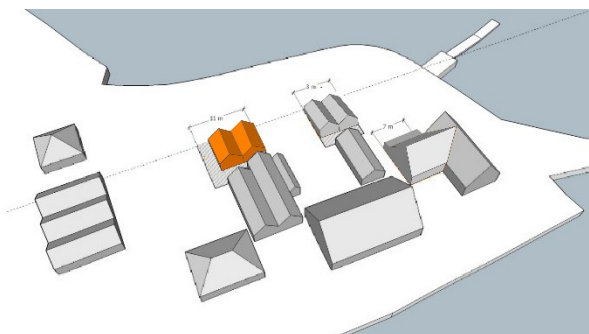
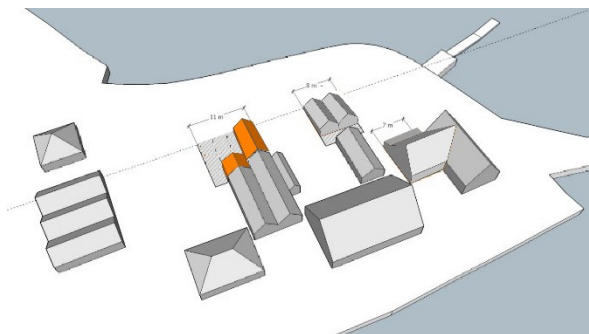
Bilag 4

Skure



Øverst: Mål på skure og princip for placering af to sammenbyggede skure

Nederst: Illustrationerne viser eksempler på mulig placering af skure (se orange farve) inden for byggefelt F



Bilag 5

Miljøscreening

Se selvstændigt bilag.